



Strategiepapier

zur mittel- und langfristigen Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Zuletzt geändert im September 2012

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG wurde im Januar 2000 von Mietern der Wohnanlage Bremer Höhe in Berlin Prenzlauer Berg gegründet. Nach Abschluss der Sanierung begann die Diskussion der Mitglieder über die zukünftigen Aufgaben und Ziele ihrer Genossenschaft. Im Herbst 2008 beschloss die Mitgliederversammlung erstmalig ein „Strategiepapier“. Es umreißt die Handlungserfordernisse und Interessen der Genossenschaft und formuliert Strategien zur zukünftigen Entwicklung.

Die Inhalte des Strategiepapiers sollen regelmäßig überprüft und ggf. weiterentwickelt werden, um den sich verändernden Bedürfnissen der Mitglieder zu entsprechen und das Agieren der Genossenschaft an sich wandelnde Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes anzupassen. Aus diesem Anlass entstand die vorliegende Neufassung des „Strategiepapiers“. Der Diskussionsprozess ist offen für neue Anregungen und Impulse. Alle Mitglieder der Genossenschaft sind herzlich eingeladen, sich daran zu beteiligen.

Finanzielle Situation verbessern

Durch ökonomisches Handeln, Neufestlegung ihrer Darlehen und durch Mieterhöhungen konnte die Genossenschaft ihre wirtschaftliche Situation trotz kontinuierlich sinkender öffentlicher Aufwendungszuschüsse stabilisieren. Mit dem Wegfall der öffentlichen Förderung im Jahr 2016 muss ein ausgeglichenes Ergebnis aus eigener Geschäftstätigkeit erreicht werden. Die Genossenschaft konzentriert sich daher weiter darauf, ihre Kosten zu optimieren und durch sinnvolle Erweiterungen ihrer Bestände die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft zu verbessern.

Zur Reduzierung des Kapitaldienstes setzt die Genossenschaft den erfolgreich eingeschlagenen Weg einer vorausschauenden Optimierung ihres Darlehensportfolios fort. Dabei geht es vor allem um die Eindämmung von Zinsänderungsrisiken bei auslaufenden Zinsbindungen in Kreditverträgen sowie um die Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus bei Aufnahme neuer Darlehen.

Eigenkapital erhöhen und Mitgliedsdarlehen ausbauen

Eine wichtige Säule der Finanzierung ist das Eigenkapital der Genossenschaft. Es wird durch die gezeichneten Genossenschaftsanteile der Mitglieder getragen. Eine starke Eigenkapitalbasis verbessert nicht nur die Liquidität und die Kreditkonditionen der Genossenschaft, sondern trägt wesentlich zur Stabilisierung der Mieten bei. Deshalb sollen die bisher gezeichneten Anteile in Höhe von ca. 3,1 Mio. Euro weiter erhöht werden. Dies ist durch Mitgliederzuwachs und die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile durch die Mitglieder zu erreichen.

Im Interesse des Liquiditätserhalts und damit im Interesse stabiler Mieten verzichtet die Genossenschaft auf eine Verzinsung der gezeichneten Pflichtanteile. Die positiven Effekte auf die Mietentwicklung sind für alle Mitglieder wirtschaftlich vorteilhafter als eine individuelle Ausschüttung, die zudem von jedem Mitglied zu versteuern wäre.

Mit der erfolgreichen Ausgabe verzinsster Mitgliedsdarlehen hat die Genossenschaft ein vom Kapitalmarkt unabhängiges Finanzierungsinstrument geschaffen, das für die Geld gebenden Mitglieder, die Genossenschaft und das jeweils finanzierte Vorhaben von Vorteil ist. Eine hohe und stetige Inanspruchnahme versetzt die Genossenschaft in die Lage, diese Mittel gezielt auch zur Realisierung neuer Vorhaben einzusetzen.

Vorausschauend und kostenbewusst wirtschaften

Die „Bremer Höhe“ eG setzt auf eine kostensparende und effiziente Bewirtschaftung ihrer Bestände. Wesentliche Elemente sind eine vollständige Vermietung, eine nachhaltige Instandhaltung und eine effiziente Verwaltung. Mit dem vollsanierten Baubestand, den guten Objektstandorten und dem nachgefragten Wohnungsangebot liegen dafür sehr gute

Voraussetzungen vor. Die Genossenschaft wird die Angebots- und Nachfrageentwicklung, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung, beobachten, um frühzeitig Vermietungsrisiken zu erkennen und entsprechend zu reagieren. Sie erfasst die Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder und richtet ihr Handeln danach aus. Im Vordergrund stehen die Versorgungsinteressen der Mitglieder nach passendem Wohnraum. Hierzu ist auch der bereits sanierte Wohnungsbestand im Einzelfall anzupassen, um zum Beispiel dem aktuellen Wunsch nach großen Wohnungen gerecht zu werden.

Zur kostensparenden Bewirtschaftung gehört auch die Eigeninitiative der Mitglieder. Es gilt, das ehrenamtliche Engagement der Bewohner für ihr Wohnumfeld, für genossenschaftliche Einrichtungen und Serviceangebote zu fördern und auszubauen. Insbesondere die Gestaltung und Pflege der Höfe ist dafür ein geeignetes und bereits erfolgreich angenommenes Betätigungsfeld.

Wachstum mit Augenmaß

Die „Bremer Höhe“ eG strebt ein moderates Wachstum ihres Wohnungsbestandes an. Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- Wohnraumversorgung von Genossenschaftsmitgliedern, denen bisher noch keine oder keine passende Wohnung zur Verfügung gestellt werden konnte (Abbau Warteliste),
- Verbreiterung des Wohnungsangebotes für unterschiedliche Bedürfnisse der Mitglieder (differenziertes Angebot nach Lage, Wohnkomfort und gewünschter Wohnform),
- Umsetzung integrierender Wohnkonzepte, wie z. B. Mehrgenerationenprojekte,
- Stärkung der wirtschaftlichen Basis, Effizienzgewinn bei der Verwaltung, Vorteile beim Einkauf wirtschaftlicher Leistungen,
- Bessere Risikostreuung, vorteilhafte Ungleichzeitigkeit bei anstehenden Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, zeitversetzte Laufzeiten von Darlehen bzw. Zinsbindungen,
- Erhalt günstigen Wohnraums auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Diese Ziele sollen in erster Linie durch Zukäufe von Altbaubeständen in den Innenstadtbezirken Berlins erreicht werden. Wenn es der Wohnraumversorgung der Mitglieder dient und wirtschaftlich sinnvoll ist, stellt auch Wohnungsneubau in eigener Regie eine Erweiterungsoption dar.

Die Finanzierungsmodelle der jeweiligen Neubauprojekte werden der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Hausprojekte unter dem Dach der Genossenschaft

Die „Bremer Höhe“ eG ist offen für neue Mitglieder und innovative Wohnkonzepte; sie ermöglicht die Teilhabe am Genossenschaftsmodell auch Bevölkerungsgruppen, die ein Interesse am solidarischen, nachbarschaftlichen und eigenverantwortlichen Wohnen in der Stadt zeigen. Im genossenschaftlichen Interesse unterstützt sie Projekte mit sozialem und

wohnungspolitischen Anspruch. Dies drückt sich in der Realisierung von bewohnergetragenen Hausprojekten unter dem Dach der Genossenschaft und in der aktiven Mitarbeit in wohnungspolitischen (Selbsthilfe-) Initiativen aus.

Bei geeigneten Erwerbs- und Finanzierungsbedingungen steht die „Bremer Höhe“ eG als Grundstückskäuferin bzw. Erbpachtnehmerin für weitgehend selbstverwaltete Hausprojekte zur Verfügung. Im Interesse der Wirtschaftlichkeit und Risikoabsicherung gilt für jedes Hausprojekt das Prinzip der Kostenmiete. Das bedeutet, dass die Kosten für Erwerb, Sanierung und Bewirtschaftung von den Hausbewohnern selbst getragen werden. Damit werden die Risiken eines neuen Hausprojektes von den „alten“ Bestandsimmobilien weitgehend abgekoppelt. Die gesamte Genossenschaft profitiert von der Vermögensmehrung und der Erhöhung des Eigenkapitals.

Aufgrund ihres besonderen Status muss bei Hausprojekten jedoch – als ultima ratio – auch eine Beendigung der Zusammenarbeit möglich sein, wenn sich im Laufe des Prozesses herausstellt, dass die In-Sich-Wirtschaftlichkeit nicht zu gewährleisten oder die gemeinsamen Ziele nicht zu erreichen sind.

Moderate Mieterhöhungen

Sicheres und sozial verantwortliches Wohnen sind zentrale Elemente genossenschaftlichen Wohnens. In der „Bremer Höhe“ soll Wohnen zu stabilen Mieten unterhalb oder auf der Höhe der Mittelwerte des Berliner Mietspiegels möglich sein. Um aber die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft dauerhaft zu sichern, sind auch moderate Mieterhöhungen in Zukunft unverzichtbar.

Die „Bremer Höhe“ eG ist grundsätzlich bestrebt, die Mietdifferenzen zwischen vergleichbaren Wohnungen und Objekten innerhalb der Genossenschaft möglichst gering zu halten. Signifikante Unterschiede in der Ausstattung und Größe der Wohnungen werden durch Mietzuschläge für bestimmte Merkmale (z. B. Balkon) und die Zeichnung unterschiedlich hoher Pflichtanteile berücksichtigt.

Anstieg der Nebenkosten dämpfen

Um die Belastung unserer Mitglieder und Mieter durch die sogenannte zweite Miete gering zu halten, liegt ein Hauptaugenmerk der Genossenschaft auf der Optimierung der Betriebs- und Heizkosten. Dies soll durch kontinuierliches Vertragsmanagement, nachhaltige Instandhaltung der Bausubstanz, Integration von Bewohnereigenleistungen und sinnvolle Maßnahmen zur Einsparung von Wasser und fossilen Energien erreicht werden. Mit innovativen Konzepten, zum Beispiel zur Nutzung von Solarenergie oder Regenwasser, strebt die Genossenschaft zudem einen Beitrag zum Klimaschutz an. Sie wird prüfen, ob die Erzeugung von Strom und Wärme in eigener Verantwortung wirtschaftlich vorteilhaft und leistbar ist.

Förderung des genossenschaftlichen Lebens

Wohnen in der WBG „Bremer Höhe“ eG bedeutet mehr als die reine Wohnraumversorgung. Die Genossenschaft ist der Lebensraum von rund 1.250 Menschen, die auf vielfältige Weise miteinander in Kontakt treten. Die Organe der Genossenschaft ermöglichen und fördern die genossenschaftliche Mitbestimmung, das nachbarschaftliche Miteinander, die gegenseitige Hilfe und das soziale Engagement ihrer Mitglieder. Bewährte Angebote wie das Mitteilungsblatt, der Internetauftritt, der Initiativenfonds, die Tauschbörse, die Sommerfeste, der Gemeinschaftsraum sowie die Tätigkeit in den Arbeitsgruppen und der Schlichtungskommission werden fortgeführt. Nützliche Serviceangebote oder Aktivitäten zur gemeinsamen Freizeitgestaltung könnten das Spektrum bereichern.

Genossenschaft mit Ausstrahlung

Die „Bremer Höhe“ eG begreift sich als gesellschaftlicher Akteur im Kiez und in der Stadt. Die Interessen der Mitglieder zum Beispiel nach ausreichenden Schulplätzen für ihre Kinder, nach grünen und verkehrsberuhigten Straßen in der Nachbarschaft liegen auch im Interesse der Genossenschaft. Bereits heute bringen sich Organe und Initiativen der Genossenschaft mit ihren Ressourcen in aktuelle Diskussions- und Entscheidungsprozesse der Bezirkspolitik ein. Mit der in der „Bremer Höhe“ eG gesammelten Erfahrung und Kompetenz kann diese Rolle noch gestärkt werden.

Die „Bremer Höhe“ eG setzt sich für die Verbreitung und Förderung des Genossenschaftsgedankens ein. Sie kommuniziert das Genossenschaftsmodell der „Bremer Höhe“ eG nach außen, steht im Austausch mit anderen Genossenschaften und Akteuren und beteiligt sich an wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Diskussionen.

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG, beschlossen auf der Mitgliederversammlung am 5. September 2012